



RESOLUCIÓN N° 0159-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de marzo del 2021

VISTO:

El expediente N° 950-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA CASTRO IPARRAGUIRRE** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 741,55 m², correspondiente al predio ubicado en la avenida Parque Sur sin número, colindante a la parcelación Santa Martha Baja, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, (en adelante "el T.U.O. de la Ley") que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 3.- Que, mediante escrito presentado el 06 de setiembre del 2019 (SI N° 29570-2019) **CARMEN ROSA CASTRO IPARRAGUIRRE** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (1) foja 1); si bien no ha presentado documentación técnica, si remite copia simple de la Resolución N° 787-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre del 2014 el cual hace referencia a la partida electrónica N° 13483661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2).
- 4.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5.- Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6.- Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7.- Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8.- Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10.- Que, como parte de la calificación formal se evaluó la poligonal del Plano N° 5005-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 21/11/2014, elaborándose el Informe Preliminar N° 1080-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2019 (foja 4) en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N°13483661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 93421; **ii)** se encuentra en aproximadamente 215,01 m² (equivalente al 29%) en el distrito de Ate, y el resto de 526,53 m² (equivalente a 71%) en el distrito de El Agustino; **iii)** según la imagen satelital del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio” abarca parcialmente la vía identificada como Del Parque Norte, así como que estaría abarcando parte del cauce o faja del río Surco; y, **iv)** no se ha presentado la documentación que sustente la antigüedad de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010.

11.- Que, en tal sentido para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar si “los predios” constituyen un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, para lo cual esta Subdirección mediante Oficio N° 04092-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 08 de noviembre de 2019 (foja 9) requirió a la Autoridad Nacional del Agua, informe si “el predio” objeto de la presente solicitud de venta, se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.

12.- Que, en virtud a lo solicitado, mediante Oficio N° 004- 2020-ANA-AAA-CF-ALA-CHRL (fojas 11) presentado el 15 de enero del 2020 (S.I N° 01135-2020) traslada el Informe Técnico N° 022-2020-JUSHR-GT del 06 de enero del 2020, el cual concluye que el predio en consulta no interfiere con el camino de vigilancia del canal Derivador Surco.

13.- Que, habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad estatal y de libre disponibilidad y, toda vez que se sustenta en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, esta Subdirección mediante el Oficio N° 00133-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2021 (en adelante “el Oficio”) (foja 15), solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** la presentación de nuevos medios probatorios que acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; y, **ii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, debiendo ser compatible con el uso que le viene otorgando a “el predio”; otorgándosele un plazo de 15 días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 18 de enero de 2021, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 22), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 15 de enero de 2021, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 09 de febrero de 2021.

15.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 00183-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0164-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021.

(1) Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN ROSA CASTRO IPARRAGUIRRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR

PROFESIONAL DE SDDI

PROFESIONAL DE SDDI

FIRMADO POR

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO